

Radius Invest ApS

Fredensvang 34, 7600 Struer

CVR-nr. 29 80 03 67

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2020.

Trine Risum Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Radius Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 30. november 2020

Direktion

Gert Risum Jensen
direktør

Trine Risum Rasmussen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Radius Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Radius Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Struer, den 30. november 2020

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov

statsautoriseret revisor
mne42772

Selskabsoplysninger

Selskabet	Radius Invest ApS Fredensvang 34 7600 Struer
	CVR-nr.: 29 80 03 67
	Stiftet: 13. november 2006
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 14. regnskabsår
Direktion	Gert Risum Jensen, Struer, direktør Trine Risum Rasmussen, Struer, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Vestjysk Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af driftsmateriel, biler og inventar og bygninger samt udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 576 t.kr. mod 323 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 89 t.kr. mod 143 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.851 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 87,0 % af de samlede aktiver på 10.174 t.kr., hvilket er en stigning på 14,9 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	575.767	322.794
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.000	45.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-70.589</u>	<u>-126.546</u>
Resultat før finansielle poster	525.178	241.248
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-25.288
Finansielle omkostninger	<u>-397.725</u>	<u>-54.522</u>
Resultat før skat	127.453	161.438
2 Skat af årets resultat	<u>-38.210</u>	<u>-18.636</u>
Årets resultat	89.243	142.802
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>89.243</u>	<u>142.802</u>
Disponeret i alt	89.243	142.802

Balance 30. juni

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	2.329.283	2.547.790
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.165
4	Investeringsjendomme	6.995.000	6.975.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.324.283</u>	<u>9.524.955</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.324.283</u>	<u>9.524.955</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	10.000	0
	Andre tilgodehavender	795.000	2.214.955
	Tilgodehavender i alt	<u>805.000</u>	<u>2.214.955</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.279</u>	<u>406.625</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>849.279</u>	<u>2.621.580</u>
	Aktiver i alt	<u>10.173.562</u>	<u>12.146.535</u>

Balance 30. juni

Passiver	2020	2019
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	135.000	135.000
5 Overført resultat	8.716.269	8.627.026
Egenkapital i alt	<u>8.851.269</u>	<u>8.762.026</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	490.173	451.963
Hensatte forpligtelser i alt	<u>490.173</u>	<u>451.963</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	74.200	89.200
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>74.200</u>	<u>89.200</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.600	35.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	619.693	1.384.323
Selskabsskat	0	346.214
Anden gæld	105.627	1.077.109
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>757.920</u>	<u>2.843.346</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>832.120</u>	<u>2.932.546</u>
Passiver i alt	<u>10.173.562</u>	<u>12.146.535</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2019/20	2018/19
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	35.904
Regulering af udskudt skat	38.210	-17.268
	38.210	18.636
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli	3.114.152	1.598.519
Afgang	-188.246	-1.484.149
Kostpris 30. juni	2.925.906	114.370
Afskrivninger 1. juli	566.362	1.596.354
Årets afskrivninger	68.361	2.165
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-38.100	-1.484.149
Afskrivninger 30. juni	596.623	114.370
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	2.329.283	0
	30/6 2020	30/6 2019
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	6.962.320	6.962.320
Kostpris 30. juni	6.962.320	6.962.320
Regulering til dagsværdi 1. juli	12.680	-32.320
Årets regulering til dagsværdi	20.000	45.000
Regulering til dagsværdi 30. juni	32.680	12.680
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	6.995.000	6.975.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	8.627.026	8.484.224
Årets overførte resultat	<u>89.243</u>	<u>142.802</u>
	<u>8.716.269</u>	<u>8.627.026</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Deposita	<u>74.200</u>	<u>0</u>	<u>74.200</u>	<u>0</u>
	<u>74.200</u>	<u>0</u>	<u>74.200</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommene beliggende på Ringgade 113A, -B, -D og -E, 7600 Struer, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 6.555 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 3.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	<u>t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommen beliggende på Strandbjerggårdvej 4B, 7600 Struer.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser:

Selskabet har indgået en lejeaftale med en samlet årlig leje på 44 t.kr. Aftalen har en restløbetid på 12 måneder og en samlet lejeforpligtelse på 44 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Radius Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.